Image not found or type unknown

Changement de prix après promesse d'achat

Par **Claude ROUSSILLE**, le **13/07/2018** à **17:01**

Bonjour,
J'ai besoin d'un avis honnête et franc. Nous avons répondu à une offre d'achat la semaine dernière avec ma compagne. La visite effectuée, nous avons signé une promesse d'achat pour le montant annoncé sur l'annonce et par l'agence immobilière. Hors aujourd'hui, nous apprenons que la propriétaire souhaite vendre plus cher. L'agence vient de nous recontacter pour nous faire une nouvelle offre 4500 euro plus cher. Est-ce normal et légale ? J'ai franchement le sentiment de me faire escroquer.

Par **janus2fr**, le **14/07/2018** à **09:15**

Bonjour,
Non, ce n'est pas normal...
Le vendeur, en proposant à la vente ce bien à un certain prix, et vous en acceptant d'acheter à ce prix, avez réalisé ce qu'on appelle une vente parfaite (accord sur la chose et le prix, code civil article 1583).
Le vendeur ne peut théoriquement pas en modifier les termes et je suis très étonné que l'agence entre dans son jeu car c'est à l'encontre de son intérêt qui est de vendre le bien.
Je crains qu'il n'y ait un problème quelque part, par exemple une erreur sur le prix de vente proposé par l'agence qui ne correspondrait pas au prix du mandat...

Par **Claude ROUSSILLE**, le **14/07/2018** à **12:00**

Merci beaucoup d'avoir pris le temps de me répondre Janus.
J'essaye effectivement depuis deux jours de comprendre les tenants et aboutissants de cette affaire en parcourant les sites juridiques et immobiliers, mais étant totalement ignorant dans ce domaine, je préfère demander de l'aide lorsque j'ai un doute.
Cette histoire me semble rocambolesque et les explications que l'agence m'apporte sont pour le moins surprenantes.

Suite à notre promesse d'achat, nous sommes restés sans nouvelles pendant 6 jours.
Après avoir laissé des messages à l'agence, nous avons finalement été rappelés au bout de 48H00 et c'est là qu'on nous a appris que le vendeur ne souhaitait pas nous vendre le bien au motif qu'elle aurait un acheteur pour plus cher.
Mais, si j'ai bien compris, notre promesse d'achat (vente parfaite donc et encore merci, je ne

savais pas que c'était le terme) était censé recevoir une réponse et comme
- il n'y avait pas d'autres acheteurs,
- que nous ne faisions pas de crédit,
- et à moins que le vendeur décide de ne plus vendre le bien,
Il n'y a pas de raison légale de ne plus nous la vendre ?
D'autant plus que l'agent immobilier lorsqu'il nous a rappelé, nous a expliqué que le vendeur souhaitait vendre plus cher et qu'il avait quelqu'un intéressé pour un meilleur prix. Ce qui contrevient aux dispositions de la promesse d'achat. Le vendeur semble faire des propositions de son côté sans prendre en compte ou tenir au courant le mandataire légal. Du coup, la promesse d'achat ne nous garantit même plus l'exclusivité puisque le vendeur mène ses propres opérations sans prendre en compte notre offre. C'est les enchères un peu. Juste on n'était pas au courant ^^.

Sauf, que le lendemain, l'agent nous rappelle pour nous dire : « bonne nouvelle, vous pouvez l'avoir mais c'est 4500 euros de plus ». Et là je crois que c'est une grosse faute vis-à-vis de la loi ? En plus de démontrer que nous sommes bien toujours les seules sur l'achat et que personne d'autre n'a de toute façon fait de meilleure offre.

Alors on nous le justifie par le fait suivant :
La maison dans l'esprit du vendeur est à 18000 euros.
L'agence vue son état la présente à 13000 euros.
Au mois de mai, nous avions vu l'annonce de l'agence à 13000 et nous avions appelé. Hélas le bien venait de trouver acquéreur. Cet acheteur à signer une promesse d'achat mais devait obtenir un crédit. La transaction a finalement été annulée car l'acquéreur n'ayant pas obtenu son crédit n'a plus donné signe de vie. L'agence a donc remis l'annonce à 13000 et c'est là que nous nous sommes manifestés et que nous avons fini par signer une promesse d'achat.

On nous explique maintenant la différence de prix entre l'agence et le vendeur comme ceci :

Cette première vente aurait été négocié à 13 000 (ce qui est faut, puisque l'annonce que nous avions vu en Mai était à 13 000. Y a donc pas eu de négociation).
Comme la vente ne s'est pas finalisée, l'agence l'aurait remise à la vente à 13000 mais la vendeuse pensait qu'elle repartait sur une estimation à 18 000 euros (une estimation précédente visiblement).
Donc pour résumer, le vendeur accepte de le vendre 13000 à un acheteur tributaire d'un crédit, mais refuse de nous vendre ce bien au même prix sans crédit.
Et depuis, elle aurait repris de la valeur, spontanément et sans que l'agence immobilière soit au courant ? Et on nous demande maintenant de payer la différence. Franchement. On est un peu à la limite du chantage et de l'extorsion là non ?

Ce qui est intéressant c'est que la maison est également présente sur « Le Bon Coin ». Estimé à 30 000 euros avec des photos d'il y a 10 ans et des données fausses. Le jardin ferait 30m2 sur le bon coin mais 100m2 en agence. L'un des deux métreurs du cadastre doit avoir une cataracte…

Elle est présentée sans vis-à-vis, alors que des gens ont acheté un bien jouxtant le jardin et dont les fenêtres donnent directement dedans.
En même temps je comprends, il semble que le propriétaire n'est pas mis les pieds dans cette maison depuis 10 ans. Il met une photo de cuisine aménagé, alors qu'aujourd'hui, le toit s'est effondré dedans sur une largeur de 1M50.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bref. J’avoue que là, je suis démuni devant une tel n’importe quoi. Il est quand même fou de me retrouver à 2 doigts de porter plainte pour un bien de 13 000 euros… Qu’on achetait sans crédit et sans chipotage. J’ai vraiment le sentiment que l’agence tente de me justifier par des explications improvisées, une petite tentative d’escroquerie.

Par **Visiteur**, le **16/07/2018** à **13:04**

Bonjour,
vu la tournure de votre affaire, je refuserais les 4500€ en plus. Je veux dire que je n'achèterais même pas la maison ! Allez savoir ce qui peut se cacher encore derrière ?

Par **Claude ROUSSILLE**, le **16/07/2018** à **13:23**

Merci grenouille.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés